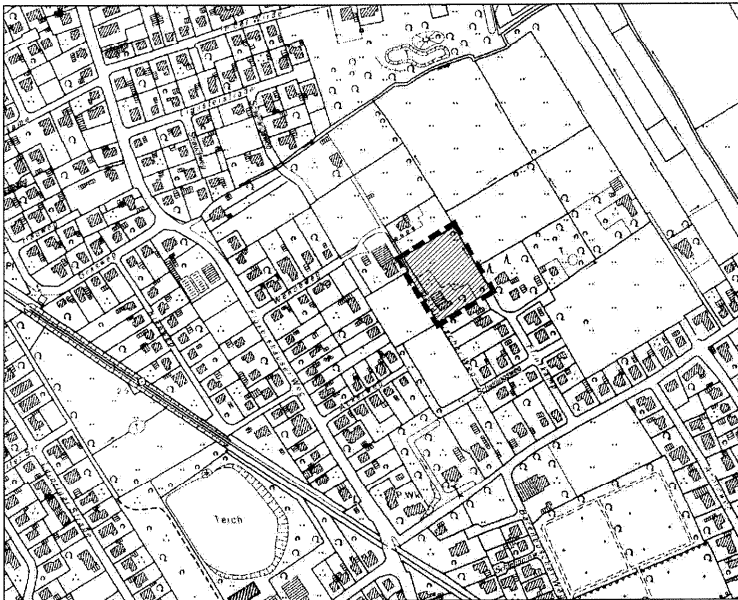


Stadt Norden

68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Begründung

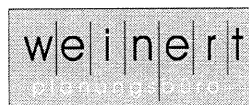
Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 30.04.2007

Dipl. - Ing. Thomas Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung.....	3
2	Änderungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung	3
3	Raumordnung.....	3
3.1	Landesraumordnung	4
3.2	Regionale Raumordnung	4
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	5
4.1	Nutzung.....	5
4.2	Verkehr	5
4.3	Altlasten	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	6
5.1	Bauliche Nutzung	6
6	Abwägungsrelevante Belange	6
6.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
6.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
6.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	7
6.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
6.2	Verkehr	8
6.3	Immissionen.....	9
6.4	Natur und Landschaft.....	9
6.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
6.4.2	Eingriff in Natur und Landschaft	14
6.4.3	Externe Kompensation	16
6.4.4	Maßnahmenbeschreibung.....	16
6.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
6.4.6	Zuordnung.....	17
6.5	Bodenschutz	17
6.6	Trinkwasserschutz	18
6.7	Landwirtschaft	18
7	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	18

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsplan
- Anlage 2: Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Eingriff - Ausgleich
- Anlage 4: Entwässerungsgutachten

1 Anlass und Zielsetzung

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung einer Wohnbaufläche in der Stadt Norden geschaffen. Im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 142 „Schierlingsweg / Flintkamp“ aufgestellt.

Die 68. Flächennutzungsplanänderung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzelhausbebauung. Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden sind keine weiteren Baulandreserven vorhanden, die zur Bedarfsdeckung ausreichend sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverkappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

Die jetzt geplante Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die zuvor durch die vorherigen Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden konnte. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist, um den Ortsrand abzurunden.

2 Änderungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden. Der genaue Änderungsbereich ist aus dem Übersichtsplan der vorliegenden Begründung ersichtlich.

3 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; Teil I und Teil II; 1994). Die 68. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norden, steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.

Die Stadt Norden ist im NLROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes.

Neben der Ausweisung der Bahnlinie als Haupteisenbahnstrecke und der Bundesstraße als Hauptverkehrsstraße, sind keine zeichnerischen Darstellungen im Teil II des NLROP getroffen.

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt worden und legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis näher fest. Das RROP und das NLROP bilden die Grundlage für die Koordinierung aller raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Fachplanungen und -maßnahmen, die für die Entwicklung dieses Landesteiles von Bedeutung sind.

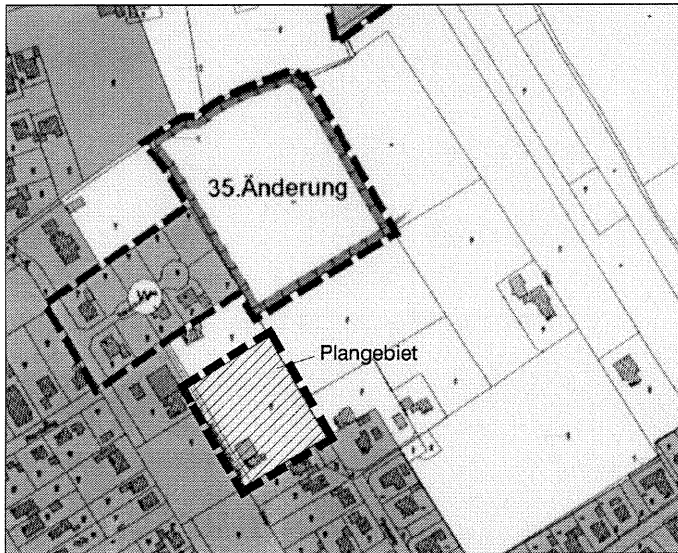
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig. Eine Neuauftellung soll erst erfolgen, wenn das Landesraumordnungsprogramm vom 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramm gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden werden die umliegenden Siedlungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 und der östliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da ein Teilbereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wobei der östliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches unterliegt zur Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese. Die umliegende Siedlungsstruktur besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof, der in den letzten Jahren ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die angrenzenden Nutzgärten wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

4.2 Verkehr

Der räumliche Änderungsbereich ist über die innerörtlichen Stadtstraßen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Es besteht somit eine gute Verbindung zu dem Schwerpunkttraum Emden und zu dem Mittelzentrum Aurich.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches der 68. Flächennutzungsplanänderung sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten entsprechende Hinweise zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Bauliche Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Baulandausweisung im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben und als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese Darstellung ermöglicht eine Wohnsiedlung in ähnlicher Weise wie die umgebende Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern und entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Aus diesen Flächendarstellungen können alle weiteren Nutzungen zur Umsetzung der Planungen, wie z.B. überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, Grünflächen soweit sie einer Hauptnutzung untergeordnet sind entwickelt werden.

Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Norden wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Norden Rechnung getragen.

6 Abwägungsrelevante Belange

6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde eine Bürgerversammlung am 12.10.2006 durchgeführt und im Zeitraum vom 13.10.2006 bis zum 27.10.2006 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte genannt:

- Verschiedene Anwohner des Flintkampes befürchten eine Beeinträchtigung ihrer Wohnruhe und –qualität. (siehe hierzu Kap. 6.2,6.3 /Umweltbericht Kap. 1.3.3 u. 1.3.10).

- Eine Verlängerung des Schierlingsweges in das neue Baugebiet (hier Bebauungsplan Nr. 142) würde eine weitere Verkehrsbelastung bedeuten. Folglich würde durch den späteren Anschluss an den Barenbuscher Weg eine neue, parallel verlaufende, durchgehende Straße zur Umgehung des Bahnübergangs Flökershauser Weg über den Wacholderweg geschaffen werden. Um den Verkehr aus dem Plangebiet abzuleiten, wird eine Anbindung über den Ackerweg als sinnvoll erachtet. Hierbei würde sich das Verkehrsaufkommen lediglich auf das angedachte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 142 also auf die Pkw der Anwohner und eventueller Besucher beschränken (siehe hierzu Kap. 6.2, / Umweltbericht Kap. 1.3.3 u. 1.3.10).
- Es wird von Anwohnern auf die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie auf das Vorhandensein eines Naturschutzgebietes hingewiesen (siehe hierzu Kap. 6.4 u. Umweltbericht 1.3.5 ff.).

6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.09.2006 bis zum 27.10.2006 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Am 12.10.2006 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Hierbei wurden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgefordert.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Folgenden wesentliche Punkte genannt:

- In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, sofern auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken verzichtet wird (siehe hierzu Kap. 6.6, 7.3.1 u. 7.3.2).
- Der Umweltbericht muss ein gesonderter Teil der Begründung sein und nicht integraler Bestandteil der Begründung (§2a BauGB) (siehe hierzu Kap. 6.4).
- Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist innerhalb der Abschtichung die Planhierarchie zu berücksichtigen (siehe hierzu Kap. 6.4).

6.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.03.2007 bis 20.04.2007

vorgelegt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgende Stellungnahmen gegeben:

- Der Umweltbericht muss ein gesonderter Teil der Begründung sein und nicht integraler Bestandteil der Begründung (§2a BauGB). Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist innerhalb der Abschtichung die Planhierarchie zu berücksichtigen(siehe hierzu Kap. 6.4).
- Die Eingriffsregelungen unterliegen der Abwägung und müssen in der Begründung enthalten sein, zusätzlich können diese im Umweltbericht enthalten sein (siehe hierzu Kap. 6.4).
- Es wurden allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung gegeben. Die Hinweise werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt. Hinsichtlich der Belange der Leitungsträger werden Abstimmungen bei der Ausbauplanung erfolgen.
- Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wurde die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung genannt um die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu reduzieren(siehe hierzu Kap. 7).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind unterschiedliche Stellungnahmen von Anliegern angrenzender Baugebiete eingegangen. Hierbei wurden verschiedene Belange vorgebracht die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, wie z.B. Unterhaltungskosten für Verkehrsanlagen, Fragen der Ausbauplanung oder Aussagen zum angrenzenden Baugebiet „Sanddornweg“.

Soweit die Stellungnahmen nicht bereits im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt sind, wurden Bedenken geäußert:

- Die Oberflächenentwässerung durch Entwässerungsgräben wurde bezweifelt und es wurden als Folge Umwelteinwirkungen auf angrenzende Gebiete angenommen (siehe hierzu Kap. 7).
- Durch die Realisierung der Planung wurden erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt des angrenzenden Feuchtbiosphären angenommen (siehe hierzu Kap. 6.4).
- Es wird die Aufhebung der Sackgasse „Flintkamp“ und eine Öffnung für den Durchgangsverkehr befürchtet (siehe hierzu Kap. 6.2).

6.2 Verkehr

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 9A schrittweise u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 realisiert werden. In der Vergangenheit konnte das Erschließungskonzept aus finanziellen Gründen nicht

weiter ausgebaut werden. Da die neueren Baubauungspläne durch Investoren realisiert werden ist der schrittweise Ausbau des Straßennetzes möglich, ohne dass die Stadt Norden die Kosten zu tragen hat. Folglich wird der Schierlingsweg im Rahmen der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 schrittweise ausgebaut.

Der Wendeweg besitzt eine Parzellenbreite von 9 m und der Ackerweg eine Breite von 7 m. Durch die daraus resultierende geringere Ausbaubreite, eignet sich der Ackerweg zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen und daher nicht zur Erschließung des Plangebietes. Folglich ist trotz der höheren Erschließungskosten eine Anbindung an den Wendeweg erforderlich.

6.3 Immissionen

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

6.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Absichtungsregelung gem. § 2 Abs. 4 angewendet, da diese Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 durchgeführt wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt im Rahmen der Absichtung keine Planungshierarchie.

Bei der Änderung eines F-Planes kann mithin auch eine aktuelle UP hinsichtlich eines B-Planes genutzt werden. Maßgebend ist stets die zeitlich aktuellere und intensivere UP. Einen festen zeitlichen Rahmen gibt es nicht. (Berkemann/Halama,

Erstkommentierungen z. BauGB 2004. S. 113; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, S. 275; Ernst, Zinkahn, Bielenberg §2, Rd.Nr. 238 ff.).

Vor diesem Hintergrund ist die Umweltprüfung des Bebauungsplanes als maßgebend anzusehen, da diese einen intensiveren Prüfungsgrad ausweist als auf der Flächennutzungsplanebene.

Im Rahmen der 68. Flächennutzungsplanänderung wird auf die Bestandskartierung und Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 142 zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise wurde gewählt um für die Flächennutzungsplanänderung sowie für den Bebauungsplan Nr. 142 eine einheitliche Bewertungsgrundlage zu erhalten, die sich jeweils auf die tatsächliche Eingriffsfläche beschränkt. Trotz der unterschiedlichen Geltungsbereiche von F-Plan und B-Plan sollen verschiedenartige Eingriffsbilanzierungen vermieden werden um eine transparente Planung zu erhalten. Ferner handelt es sich um die präzisere Darstellung des voraussichtlichen Eingriffs- und Ausgleichs, welches mit dem Gesamtprojekt verbunden ist.

Die ermittelte Eingriffsfläche geht über den Änderungsbereich der Flächennutzungsplandarstellung hinaus, wodurch ein höherer Eingriff bilanziert wird als durch die Flächennutzungsplandarstellung vorbereitet wird. Eine Erweiterung der Eingriffsfläche über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinaus, hat keine Auswirkungen auf die Darstellung der Planänderung.

6.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurde eine Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) am 08.08.2006 durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die auf den Teilflächen vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2004). Die Kartierung der Biotoptypen ist in einem Bestandsplan dokumentiert (siehe Anlage 1: Bestandsplan).

Bei den „Wiesenflächen“ handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland. Nördlich des Hofes sind, neben wenigen Grasarten, auffällig hohe Anteile von *Taraxacum officinale* agg. und *Plantago lanceolata* vorhanden; daneben dominieren *Lolium perenne*, *Trifolium repens* und *Phleum pratense*, in geringeren Anteilen kommen auch *Dactylis glomerata*, *Alopecurus geniculatus* und *Agrostis stolonifera* vor.

Westlich des Hofes treten die o. g. Arten auf, hier dominieren jedoch die Gräser *Lolium perenne* und *Holcus lanatus*, des Weiteren treten *Ranunculus acris* und *Polygonum persicaria* hinzu. Die als Grabeland kartierte Fläche wirkt, da die Nutzungsaufgabe vermutlich schon länger erfolgt ist, fast wie eine Grünlandfläche, sie ist jedoch lückiger in

der Bedeckung und weist daneben Störungsanzeiger und Arten aus den Pflanzengesellschaften der Äcker auf.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF):

Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf grundwassernahen bzw. staufeuchten sandigen, lehmigen oder tonigen Böden außerhalb der Moore, Marschen und Auen. An Pflanzenbeständen finden sich Molinetalia- oder Molinio-Arrhenatheretea-Rumpfgesellschaften mit Feuchtezeigern wie z. B. *Agrostis stolonifera*, *Alopecurus geniculatus*, *Deschampsia cespitosa*, *Ranunculus repens*.

Grabeland (PKG)

Meist kleinflächige Nutzgartenflächen am Rande oder außerhalb von Ortschaften, vorwiegend im ländlichen Bereich. Hier: Strukturloses Brachestadium (b) eines Grabelandes mit bereits weitgehend geschlossener Vegetationsschicht, überwiegend aus Grünlandarten.

Sonstiger Graben (FGZ)

Künstlich angelegter Parzellengraben mit einer Breite von ca. 4m. Grabenmitte entspricht der Plangebietsgrenze. Durch die umgebende Baum- und Buschvegetation ist das Gewässer bereits stark verlandet und verschattet. Aufgrund der Vegetationsarmut wird das Gewässer in seiner Wertigkeit den o.g. Biototypen (GFI / PKG) zugeordnet.

Sonstige Weidefläche (GW)

Vegetationslose oder nur spärlich bewachsene Flächen mit starkem Viehbesatz bzw. ständig sehr kurz gefressener oder zerwühlter Grasnarbe, v. a. bei intensiv genutzten Tierweiden. Hier: Schafweide. – Wertstufe: I (wg. Zustand).

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Wohngebäuden zugeordnete, privat genutzte Zier- und Nutzgärten mit Biotopkomplexen aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen sowie z. T. auch aus baulichen Anlagen wie Terrassen, Wegen, Mauern etc.. Neuzeitliche Ziergärten besitzen keine großen Altbäume und haben meist einen hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen sowie intensiv gepflegte Rasen und Beete.

Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)

Dorfbereiche sowie Einzelgehöfte, die überwiegend zu reinen Wohngebäuden oder Gewerbeflächen umfunktioniert worden sind. Traditionelle Bauerngärten oder dörfliche Ruderalvegetation sind meist nicht mehr vorhanden.

Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)

Wege, Straßen und Plätze mit befestigter Oberfläche. Hier: Schotterdecke im Barenbuscher Weg mit kurzrasiger Vegetation im Mittel- und den Seitenstreifen.

Besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG

Ein § 28a-Biotop befindet sich nördlich des B-Plangebietes Nr. 142. Es handelt sich um Nassgrünland, dessen momentane Ausprägung sich in einem schlechten Pflegezustand

darstellt. Fehlende Mahd und/oder Beweidung lassen randlich wachsende Brombeergebüsche vordringen; auf der Fläche selbst haben Landreitgras-Röhrichte große Teile des Biotops eingenommen.

Die südlichste Ecke des auf einem rechteckigen Flurstück befindlichen Biotops hat zur nördlichsten Ecke des Plangebietes einen Abstand von ca. 20 m. Durch die geplanten Bauvorhaben mit eventuell zu erwartender lokaler Grundwasserabsenkung sind auf dem geschützten Biotop keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da sich dieses in einer Senke befindet und zudem an den Grenzen dieses Flurstücks z. T. größere Vorfluter bzw. Gräben vorhanden sind.

FFH-Gebiet und EU- Vogelschutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen, Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biototypen oder gefährdete Arten vorhanden.

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nationalpark

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt nicht im Biosphärenreservat gemäß § 14 a Bundesnaturschutzgesetzes.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche ist innerhalb des Plangebietes weitgehend unversiegelt. Bei den Böden handelt es sich um überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Bodenversiegelung durch ein Wohngebäude (ehemaliger Hof) und Nebenanlagen.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vor. Außerhalb des Plangebietes, in einer Entfernung von 160 m, befindet sich eine Altablagerung (siehe hierzu Schutzgut Wasser).

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines Parzellengraben III. Ordnung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die stadteigenen Kanäle des vorhandenen Trennsystems. Die Abwässer werden in der städtischen Kläranlage gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter geleitet.

In den umliegenden Siedlungsbereichen wird das anfallende Oberflächenwasser teilweise über das städtische Kanalnetz sowie über Parzellengräben abgeführt.

Schutzgut Grundwasser

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 WHG.

Schutzgut Klima / Luft

Im Küstenraum mit seinem sehr hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Untersuchungsgebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter hervor und bedingt eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie reichlich Niederschlag (730-750 mm/Jahr).

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage und ist bereits anthropogen beeinflusst. Die Bezüge zur freien Landschaft sind aufgrund der umliegenden Sieglungsbereiche stark eingeschränkt. Die Vorbelastung des Plangebietes besteht aus der dreiseitig umgebenden Bebauung sowie aus einem ehemaligen Hof und dessen Grundstücksbereich.

Die umliegende Siedlungsstruktur charakterisiert sich durch eine aufgelockerte Bebauung, bei der es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser handelt. Nordwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Gulfhof.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich Sachgüter in Form einer ehemaligen Hofstelle, die zuletzt als Wohngebäude genutzt wurde, sowie dazugehörigen Nebenanlagen. Das Wohngebäude ist leerstehend und weist nach Angaben des Besitzers erhebliche bauliche Mängel auf. Im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplanes soll ein Gebäudeabriss erfolgen.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Immissionen bekannt, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch eine fehlende Erschließung ist das Plangebiet in seiner Nutzbarkeit stark eingeschränkt.

6.4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotoptypen erstellt. Die Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) wurde von Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg am 08.08.2006 durchgeführt (siehe Anlage 1: Biotoptypen).

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag zugrundegelegt.

Dazu werden die betroffenen Biotoptypen einer Wertung von 0 (negativster Wert) bis 5 (positivster Wert) zugeordnet.

Abweichend vom Geltungsbereich der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die tatsächliche Eingriffsfläche, die zur Realisierung des Baugebietes erforderlich ist für die Eingriffsbilanzierung herangezogen. Im Rahmen der überschlägigen Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird eine Fläche von rd. 1.400 m² über den Geltungsbereich hinausgehend als Eingriffsfläche berücksichtigt.

Daher beträgt die maßgebliche Eingriffsfläche 6.656 m².

Die einzelnen Biotoptypen: Je Biotoptyp erfolgt eine Bewertungs- Kategorisierung nach Wertstufen (s. BIERHALS et al. 2004):

Wertstufe V:	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
Wertstufe IV:	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III:	von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I:	von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Als Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die 5 Wertstufen gelten (s. BIERHALS et al. 2004): Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist – Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichs- fläche	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
GIF	3.775	2	7.550	OVZ/OVP	741	0	0
PKG	1.240	1	1.240	KSP	307	1	307
PHZ/ODS	1.264	1	1.264	WA bei 50% Versiegelung	2.680	0	0
TFK	377	1	377	WA (Garten)	2.680	1	2.680
				Wegegrün	43	1	43
				Wasserfläche	205		
Flächenwert der Eingriffs- /Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche			
Summe 10.431				Summe 3.030			
Wertverlust: 10.431 WE - 3.030 WE = 7.401 WE							

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Biotopverlust von 7.401 Werteinheiten verursacht, der durch weitere Vermeidungsmaßnahmen reduziert wird oder außerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

6.4.3 Externe Kompensation

Der wesentliche Eingriff entsteht durch die Versiegelung des Bodens. Dabei wird der Lebensraum für grünlandgebundene Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt bzw. beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den funktionalen Bezug zum Eingriff soll die Ausgleichsmaßnahme unter Bodenschutzaspekten mit positiver Wirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf dem Flurstück 47 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch II umgesetzt werden (siehe Anlage 3: Eingriff – Ausgleich). Auf diesem Flurstück wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 99 umgesetzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Insgesamt wird für die Ausgleichsmaßnahme eine Fläche von 3.942 m², bei einem Wertfaktor von 1 WE, herangezogen. Auf dieser Fläche wird sich mittelfristig eine Ruderalflur (UF) mit einem Wertfaktor von 3 WE entwickeln lassen. Da in einer Breite von 3m eine Zuwegung überplant wird, ist in diesem Bereich von einer geringeren Entwicklungsmöglichkeit auszugehen. Der angestrebte Wertfaktor der Ruderalflur wird in diesem Bereich auf einen Wertfaktor von 2 WE herabgesetzt.

Folglich werden auf einer Fläche von 3.380 m² (bei einer Aufwertung um 2 WE) 6.760 WE erzielt.

Für den Bereich der Zuwegung wird eine Fläche von 562 m² nur um 1 WE aufgewertet.

7.401 WE (Eingriff) – 7.322 WE (Ausgleich) = 79 WE (Differenz)

Somit werden durch die Realisierung der Ruderalflur (Ausgleichsmaßnahme) 7.322 WE ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 79 WE, welches als unerheblich beurteilt wird.

6.4.4 Maßnahmenbeschreibung

Entwicklungsziel ist eine Ruderalflur (UR) (siehe hierzu Anlage 2: Ausgleichsfläche). Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Sukzessionsflächen mit ihrer Eigendynamik sind in unserer genutzten Kulturlandschaft kaum noch vorhanden.

Ausgehend von einer 2-jährigen Mahd sollte die Schnitthöhe zum Schutz der Fauna 10 cm nicht unterschreiten. Nach Liegenlassen des Mähgutes von einigen Tagen sollte das Mähgut abtransportiert (z.B. zur Kompostierung) werden. Hacken und der Einsatz von Herbiziden sollten unterbleiben.

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche ist eine Gruppe mit Aufweitungen anzulegen.

Als Initialbepflanzung sind gruppenweise Erlen und Weiden anzupflanzen. Diese Anpflanzungen haben außerhalb einer grundbuchrechtlichen Zuwegung (3m Streifen entlang des Gewässers III. Ordnung) zu erfolgen.

Innerhalb der Kompensationsfläche sind Gehölzanpflanzungen geplant, die in kleineren Gruppen zusammengefasst werden. Kleinere Gehölzgruppen entlang von Gewässern sind für den Marschbereich durchaus landschaftstypisch. Folglich handelt es sich bei der Anpflanzung von Erlen und Weiden nicht um eine Einzelfallsituation, sondern um eine landschaftsbildgerechte Ergänzung.

Um das Aufkommen von Problempflanzen wie z.B. Disteln und Großer Bärenklau zu verhindern, sind weitere Unterhaltungsmaßnahmen, in Form einer zusätzlichen Mahd zulässig. Diese sollte jedoch nur im Bedarfsfall vorgenommen werden und ist mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Norden abzustimmen.

6.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch textliche und gestalterische Festsetzung verringert. Im Wesentlichen tragen folgende Planinhalte zu einer Eingriffsvermeidung / -verringerung bei:

- Das Maß der Bodenversiegelung wurde durch eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl reduziert. Die max. mögliche Bodenversiegelung beträgt weniger als 50% der Grundstücksfläche.
- Die Einfriedung der Grundstücke hat vorrangig durch die Anpflanzung mit lebenden Hecken zu erfolgen.
- Ferner wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt.
- Der erhaltenswerte Laubbaumbestand wurde zeichnerisch festgesetzt.
- Ein Parzellengraben (Gewässer III. Ordnung) wurde als Wasserfläche festgesetzt.

6.4.6 Zuordnung

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

6.5 Bodenschutz

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen umgenutzt.

Die Stadt Norden versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Im Rahmen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 142 reduziert.

6.6 Trinkwasserschutz

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung (Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“) beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung (160 m) der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten. Im Rahmen der Ermittlung des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurden die von der Altablagerung ausgehenden Umweltauswirkungen vom Landkreis Aurich (Stellungnahme vom 24.10.2006) gleichermaßen beurteilt. Daher werden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Sofern es sich nicht um eine landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung handelt ist eine Erlaubnis/ Bewilligung gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) erforderlich. Eine Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke ist auszuschließen.

6.7 Landwirtschaft

Bei der Überplanung des Areals wird eine Fläche von ca. 3.810 m², die gegenwärtig als Acker genutzt wird, zu Wohnflächen und Straßenverkehrsflächen umgewidmet.

Von der Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe betroffen. Weiterhin sind die Flächen zum heutigen Zeitpunkt für Landwirte nicht zu erreichen.

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist daher nicht erheblich.

7 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein Rohrsystem und offener Parzellengräben.

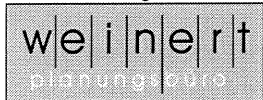
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungsentwurf von dem Ing.-Büro Niemann & Partner ausgearbeitet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung wird in den Entwurfsunterlagen nachgewiesen. Eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes ist nicht kostendeckend zu realisieren. Außerhalb des Plangebietes stehen dem Investor keine weiteren Flächen für eine Regenrückhaltung zur Verfügung. Durch die großen Gewässerquerschnitte, vom Baugebiet bis zum Verbandsgewässer, wird von einer ausreichenden Rückhaltung und einem verzögerten Abfluss ausgegangen.

Ausgehend von einem Bemessungsregen wird von dem Plangebiet nur eine geringe zusätzliche Wassermenge (42 l/s) eingeleitet, so dass eine Regenrückhaltung nicht erforderlich ist.

Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 100 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Behrends, und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Dipl.-Ing. Weinert

Norden, den 30. 04. 2007

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

Stadt Norden

68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil B der Begründung:

UMWELTBERICHT gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht (Teil B)	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachplanungen	4
1.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
1.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	8
1.3.3	Auswirkungen der Planung	9
1.3.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	12
1.3.5	Eingriff in Natur und Landschaft	12
1.3.6	Externe Kompensation	14
1.3.7	Maßnahmenbeschreibung	14
1.3.8	Zuordnung	15
1.3.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
1.3.10	Planungsvarianten	16
1.4	Zusätzliche Angaben	16
1.4.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
1.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	17
1.4.3	Monitoring (Überwachung)	17
1.4.4	Zusammenfassung	17

1 UMWELTBERICHT (TEIL B)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Abschichtungsregelung gem. § 2 Abs. 4 angewendet, da diese Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 durchgeführt wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt im Rahmen der Abschichtung keine Planungshierarchie.

Bei der Änderung eines F-Planes kann mithin auch eine aktuelle UP hinsichtlich eines B-Planes genutzt werden. Maßgebend ist stets die zeitlich aktuellere und intensivere UP. Einen festen zeitlichen Rahmen gibt es nicht. (Berkemann/Halama, Erstkommentierungen z. BauGB 2004. S. 113; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, S. 275; Ernst, Zinkahn, Bielenberg §2, Rd.Nr. 238 ff.).

Vor diesem Hintergrund ist die Umweltprüfung des Bebauungsplanes als maßgebend anzusehen, da diese einen intensiveren Prüfungsgrad ausweist als auf der Flächennutzungsplanebene.

1.1 Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Schierlingsweg / Flintkamp“ liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden, ca. 3 km vom Zentrum entfernt.

Die Stadt Norden ist bestrebt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnraum in einem städtebaulich und siedlungsstrukturell besonders geeigneten Teil der Stadt zu schaffen. Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnbauland insbesondere im Eigenheimbereich.

Entsprechend der aufgezeigten grundsätzlichen Zielsetzung wird ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Siedlungsraum wird die zulässige Nutzungspalette in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 1 (6) BauNVO eingeschränkt. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Nr. 1 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen trägt zur Realisierung eines weitestgehend unbelasteten Wohngebietes bei.

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in einer max. zweigeschossigen Bauweise zulässig. Ferner werden textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

Flächenbilanz		
Festsetzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 6.815 m²	73 %
Öffentliche Grünfläche	rd. 307 m²	3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 2.040 m²	22 %
Wasserflächen	rd. 205 m²	2 %
Räumlicher Geltungsbereichs	rd. 9.367 m²	100 %

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen

1.2.1 Fachgesetze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen von Bedeutung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
4. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
6. Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpPG)
7. Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

1.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig. Eine Neuaufstellung soll erst erfolgen, wenn das Landesraumordnungsprogramm vom 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramm gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

Das Nds. Landesraumordnungsprogramm enthält keine umweltrelevanten Aussagen über das Plangebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist für das Plangebiet kein Umweltbericht im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB erstellt worden. Ferner sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine umweltrelevanten Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurde eine Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) am 08.08.2006 durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die auf den Teilflächen vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2004). Die Kartierung der Biotoptypen ist in einem Bestandsplan dokumentiert (siehe Anlage 1: Bestandsplan).

Bei den „Wiesenflächen“ handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland. Nördlich des Hofes sind, neben wenigen Grasarten, auffällig hohe Anteile von *Taraxacum officinale* agg. und *Plantago lanceolata* vorhanden; daneben dominieren *Lolium perenne*, *Trifolium repens* und *Phleum pratense*, in geringeren Anteilen kommen auch *Dactylis glomerata*, *Alopecurus geniculatus* und *Agrostis stolonifera* vor.

Westlich des Hofes treten die o. g. Arten auf, hier dominieren jedoch die Gräser *Lolium perenne* und *Holcus lanatus*, des Weiteren treten *Ranunculus acris* und *Polygonum persicaria* hinzu. Die als Grabeland kartierte Fläche wirkt, da die Nutzungsaufgabe vermutlich schon länger erfolgt ist, fast wie eine Grünlandfläche, sie ist jedoch lückiger in

der Bedeckung und weist daneben Störungsanzeiger und Arten aus den Pflanzengesellschaften der Äcker auf.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF):

Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf grundwassernahen bzw. staufeuchten sandigen, lehmigen oder tonigen Böden außerhalb der Moore, Marschen und Auen. An Pflanzenbeständen finden sich *Molinietalia*- oder *Molinio-Arrhenatheretea*-Rumpfgesellschaften mit Feuchtezeigern wie z. B. *Agrostis stolonifera*, *Alopecurus geniculatus*, *Deschampsia cespitosa*, *Ranunculus repens*.

Grabeland (PKG)

Meist kleinflächige Nutzgartenflächen am Rande oder außerhalb von Ortschaften, vorwiegend im ländlichen Bereich. Hier: Strukturloses *Brachestadium* (b) eines Grabelandes mit bereits weitgehend geschlossener Vegetationsschicht, überwiegend aus Grünlandarten.

Sonstiger Graben (FGZ)

Künstlich angelegter Parzellengraben mit einer Breite von ca. 4m. Grabenmitte entspricht der Plangebietsgrenze. Durch die umgebende Baum- und Buschvegetation ist das Gewässer bereits stark verlandet und verschattet. Aufgrund der Vegetationsarmut wird das Gewässer in seiner Wertigkeit den o.g. Biotoptypen (GFI / PKG) zugeordnet.

Sonstige Weidefläche (GW)

Vegetationslose oder nur spärlich bewachsene Flächen mit starkem Viehbesatz bzw. ständig sehr kurz gefressener oder zerwühlter Grasnarbe, v. a. bei intensiv genutzten Tierweiden. Hier: Schafweide. – Wertstufe: I (wg. Zustand).

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Wohngebäuden zugeordnete, privat genutzte Zier- und Nutzgärten mit Biotopkomplexen aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen sowie z. T. auch aus baulichen Anlagen wie Terrassen, Wegen, Mauern etc.. Neuzeitliche Ziergärten besitzen keine großen Altbäume und haben meist einen hohen Anteil an kleinwüchsigen Koniferen sowie intensiv gepflegte Rasen und Beete.

Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)

Dorfbereiche sowie Einzelgehöfte, die überwiegend zu reinen Wohngebäuden oder Gewerbeflächen umfunktioniert worden sind. Traditionelle Bauerngärten oder dörfliche Ruderalvegetation sind meist nicht mehr vorhanden.

Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)

Wege, Straßen und Plätze mit befestigter Oberfläche. Hier: Schotterdecke im Barenbuscher Weg mit kurzrasiger Vegetation im Mittel- und den Seitenstreifen.

Besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG

Ein § 28a-Biotop befindet sich nördlich des B-Plangebietes Nr. 142. Es handelt sich um Nassgrünland, dessen momentane Ausprägung sich in einem schlechten Pflegezustand darstellt. Fehlende Mahd und/oder Beweidung lassen randlich wachsende Brombeergebüsche vordringen; auf der Fläche selbst haben Landreitgras-Röhrichte große Teile des Biotops eingenommen.

Die südlichste Ecke des auf einem rechteckigen Flurstück befindlichen Biotops hat zur nördlichsten Ecke des Plangebietes einen Abstand von ca. 20 m. Durch die geplanten Bauvorhaben mit eventuell zu erwartender lokaler Grundwasserabsenkung sind auf dem geschützten Biotop keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da sich dieses in einer Senke befindet und zudem an den Grenzen dieses Flurstücks z. T. größere Vorfluter bzw. Gräben vorhanden sind.

FFH-Gebiet und EU- Vogelschutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen, Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden.

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nationalpark

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt nicht im Biosphärenreservat gemäß § 14 a Bundesnaturschutzgesetzes.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche ist innerhalb des Plangebietes weitgehend unversiegelt. Bei den Böden handelt es sich um überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Bodenversiegelung durch ein Wohngebäude (ehemaliger Hof) und Nebenanlagen.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vor. Außerhalb des Plangebietes, in einer Entfernung von 160 m, befindet sich eine Altablagerung (siehe hierzu Schutzgut Wasser).

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines Parzellengraben III. Ordnung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die stadteigenen Kanäle des vorhandenen Trennsystems. Die Abwässer werden in der städtischen Kläranlage gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter geleitet.

In den umliegenden Siedlungsbereichen wird das anfallende Oberflächenwasser teilweise über das städtische Kanalnetz sowie über Parzellengräben abgeführt.

Schutzgut Grundwasser

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 WHG.

Schutzgut Klima / Luft

Im Küstenraum mit seinem sehr hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Untersuchungsgebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter

hervor und bedingt eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie reichlich Niederschlag (730-750 mm/Jahr).

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Ortsrandlage und ist bereits anthropogen beeinflusst. Die Bezüge zur freien Landschaft sind aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche stark eingeschränkt. Die Vorbelastung des Plangebietes besteht aus der dreiseitig umgebenden Bebauung sowie aus einem ehemaligen Hof und dessen Grundstücksbereich.

Die umliegende Siedlungsstruktur charakterisiert sich durch eine aufgelockerte Bebauung, bei der es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser handelt. Nordwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Gulfhof.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich Sachgüter in Form einer ehemaligen Hofstelle, die zuletzt als Wohngebäude genutzt wurde, sowie dazugehörigen Nebenanlagen. Das Wohngebäude ist leerstehend und weist nach Angaben des Besitzers erhebliche bauliche Mängel auf. Im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplanes soll ein Gebäudeabriss erfolgen.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Immissionen bekannt, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch eine fehlende Erschließung ist das Plangebiet in seiner Nutzbarkeit stark eingeschränkt.

1.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, trotz seiner zentralen Lage und einem langanhaltenden Veränderungsdruck durch Bauwillige, eine bauliche Stagnation eintritt.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland wird bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 auf andere Außenbereichsflächen zurückgegriffen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden wird sukzessiver Verfall einsetzen, da eine Nachnutzung aufgrund der fehlenden Erschließung ausgeschlossen ist.

Bedingt durch die Nutzungsaufgabe werden sich Sukzessionsflächen bilden, die langfristig eine ökologische Wertsteigerung der Flächen herbeiführen.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 wird Bauland für Einfamilienhäuser bereitgestellt. Da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, wird sich die tatsächliche Realisierung an der Baulandnachfrage orientieren.

Die zukünftigen Bauvorhaben sind an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung der Grundstücke durch die GRZ von 0,3 und dessen eingeschränkte Überschreitung beschränkt wird. Die Versiegelung von Grund und Boden wird eingeschränkt und ferner auch die Errichtung von Nebenanlagen.

1.3.3 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen einen Verlust an „Wiesenflächen“ in Form von artenarmes Intensivgrünland. Aufgrund der umliegenden Siedlungsstruktur besteht eine Vorbelastung des Plangebietes. Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden gem. dem Modell des Nds. Städtetag bilanziert und werden ausgeglichen (vgl. Kap. 1.3.5 bis Kap. 1.3.9).

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen (wie z.B. Auffahrten, Wege und Terrassen) verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch die Baumaßnahme umgeschichtet und verdichtet.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer eingeschränkten Überschreitungsmöglichkeit wird der Grad der Oberflächenversiegelung auf ca. 50% der Grundstücksfläche dauerhaft beschränkt.

Bei der Überplanung des Areals wird eine Fläche von ca. 3.810 m², die gegenwärtig als Acker genutzt wird, zu Wohnflächen und Straßenverkehrsflächen umgewidmet.

Von der Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe betroffen. Weiterhin sind die Flächen zum heutigen Zeitpunkt für Landwirte nicht zu erreichen.

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist daher nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Die Nutzbarkeit des Schutzgutes „Wasser“ wird durch geringere Versickerungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungsentwurf von dem Ing.-Büro Niemann & Partner ausgearbeitet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der

Oberflächenentwässerung wird in den Entwurfsunterlagen nachgewiesen. Daher ist von keinen negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes oder auf angrenzende Grundstücksbereiche auszugehen.

Eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes ist nicht kostendeckend zu realisieren. Außerhalb des Plangebietes stehen dem Investor keine weiteren Flächen für eine Regenrückhaltung zur Verfügung. Durch die großen Gewässerquerschnitte, vom Baugebiet bis zum Verbandsgewässer, wird von einer ausreichenden Rückhaltung und einem verzögerten Abfluss ausgegangen.

Ausgehend von einem Bemessungsregen wird von dem Plangebiet nur eine geringe zusätzliche Wassermenge (42 l/s) eingeleitet, so dass eine Regenrückhaltung nicht erforderlich ist.

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung (Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“) beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung (160 m) der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten. Sofern es sich nicht um eine landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung handelt ist eine Erlaubnis/ Bewilligung gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) erforderlich. Eine Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke daher ist auszuschließen.

Vorsorglich wird ein Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Grundwasser“ in die Planunterlage aufgenommen.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung und weitere versiegelter Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur.

Aufgrund der Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung mit einem ausreichenden Vegetationsanteil sichergestellt, wodurch das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet ist dreiseitig von der natürlichen Landschaft abgeschnitten und in Ortsrandlage durch eine umliegende aufgelockerte Bebauung geprägt. Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Arrondierung des bestehenden Ortsrandes.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering bewertet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Im Gegensatz hierzu ist für die umliegende Bebauung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf I beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss bei Dachneigungen von mehr als 45° in vielen Fällen als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die

Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig. Folglich ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein harmonisches Ortsbild sichergestellt, bei dem die geplante Bebauung nicht als unmaßstäblich empfunden wird.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-Bau- oder Naturdenkmale vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Sachgüter in Form einer Wohnbebauung und Nebenanlagen vorhanden.

Im Falle einer Folgenutzung ist die vorhandene Gebäudesubstanz wohngebietsverträglich und entspricht daher der späteren Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe wird daher ausgeschlossen. Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht vorhanden.

Durch die geplante heranrückende Bebauung sind Verschattungen nicht auszuschließen.

Bei einer Verschattung durch ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ist i.d.R. ein Abwehranspruch nicht gegeben, insbesondere nicht, wenn das schattenwerfende Gebäude nur einen schmalen Schatten und diesen nur kurzzeitig wirft. So hat auch das BVerwG entschieden, dass der Nachbar unter dem Blickwinkel ausreichender Belichtung und Besonnung grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen kann, die über den Schutz des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts hinausgeht.

Es muss sich um eine erhebliche Abweichung handeln, so dass Abweichungen um einige wenige Geschosse regelmäßig nicht rücksichtslos erscheinen.

Durch die Planung können in östlichen und südöstlichen Grundstücksbereichen Verschattungen eintreten. Hierbei handelt es sich um die Vormittags- bis Mittagsstunden. Im Rahmen der weiteren Planung wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) in einem Abstand von 5m zum räumlichen Geltungsbereich festgesetzt. Durch diese modifizierte Festsetzung ist ein deutlich größerer Bebauungsabstand sichergestellt, als er durch die Nds. Bauordnung gewährleistet wäre.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Bedeutung
Mensch	Geringe Immissionsbelastung durch Verkehrszunahme	gering
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen	mittel
Tiere	Verlust von Lebensräumen	gering
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion	mittel
Wasser	Keine Beeinträchtigung	gering
Luft/Klima	Keine Beeinträchtigung	gering
Landschaft/Ortsbild	Keine Beeinträchtigung	gering
Kultur und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	gering
Gesamtbewertung		gering

1.3.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Im Zuge der Realisierung der Planung beziehen sich die Wechselwirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Trinkwasser und dem Schutzgut Mensch sind auszuschließen. Durch eine erforderlich Bewilligung/ Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke ist eine Einwirkung von kontaminiertem Grundwasser auf den Menschen auszuschließen.

1.3.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotoptypen erstellt. Die Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) wurde von Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg am 08.08.2006 durchgeführt (siehe Anlage 1: Biotoptypen).

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag zugrundegelegt.

Dazu werden die betroffenen Biotoptypen einer Wertung von 0 (negativster Wert) bis 5 (positivster Wert) zugeordnet.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 A wird im westlichen Bereich des Plangebietes, in einer Tiefe von 35 m (2.237 m²), bereits Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Weiterhin wird ein bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich (474 m²) in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Daher beträgt die maßgebliche Eingriffsfläche 6.656 m².

Die einzelnen Biotoptypen: Je Biotoptyp erfolgt eine Bewertungs- Kategorisierung nach Wertstufen (s. BIERHALS et al. 2004):

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Als Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die 5 Wertstufen gelten (s. BIERHALS et al. 2004): Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist - Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichs- fläche	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
GIF	3.775	2	7.550	OVZ/OVP	741	0	0
PKG	1.240	1	1.240	KSP	307	1	307
PHZ/ODS	1.264	1	1.264	WA bei 50% Versiegelung	2.680	0	0
TFK	377	1	377	WA (Garten)	2.680	1	2.680
				Wegegrün	43	1	43
				Wasserfläche	205		
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Summe			10.431	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) Summe			3.030

Wertverlust: 10.431 WE - 3.030 WE = 7.401 WE

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Werteverchiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich. Durch die Planung wird voraussichtlich ein Biotopverlust von 7.401 Werteinheiten verursacht, der durch weitere Vermeidungsmaßnahmen reduziert wird oder außerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

1.3.6 Externe Kompensation

Der wesentliche Eingriff entsteht durch die Versiegelung des Bodens. Dabei wird der Lebensraum für grünlandgebundene Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt bzw. beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den funktionalen Bezug zum Eingriff soll die Ausgleichsmaßnahme unter Bodenschutzaspekten mit positiver Wirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf dem Flurstück 47 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch II umgesetzt werden (siehe Anlage 3: Eingriff – Ausgleich). Auf diesem Flurstück wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 99 umgesetzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Insgesamt wird für die Ausgleichsmaßnahme eine Fläche von 3.942 m², bei einem Wertfaktor von 1 WE, herangezogen. Auf dieser Fläche wird sich mittelfristig eine Ruderalflur (UF) mit einem Wertfaktor von 3 WE entwickeln lassen. Da in einer Breite von 3m eine Zuwegung überplant wird, ist in diesem Bereich von einer geringeren Entwicklungsmöglichkeit auszugehen. Der angestrebte Wertfaktor der Ruderalflur wird in diesem Bereich auf einen Wertfaktor von 2 WE herabgesetzt.

Folglich werden auf einer Fläche von 3.380 m² (bei einer Aufwertung um 2 WE) 6.760 WE erzielt.

Für den Bereich der Zuwegung wird eine Fläche von 562 m² nur um 1 WE aufgewertet.

7.401 WE (Eingriff) – 7.322 WE (Ausgleich) = 79 WE (Differenz)

Somit werden durch die Realisierung der Ruderalflur (Ausgleichsmaßnahme) 7.322 WE ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 79 WE, welches als unerheblich beurteilt wird.

1.3.7 Maßnahmenbeschreibung

Entwicklungsziel ist eine Ruderalflur (UR) (siehe hierzu Anlage 2: Ausgleichsfläche). Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Sukzessionsflächen mit ihrer Eigendynamik sind in unserer genutzten Kulturlandschaft kaum noch vorhanden.

Ausgehend von einer 2-jährigen Mahd sollte die Schnitthöhe zum Schutz der Fauna 10 cm nicht unterschreiten. Nach Liegenlassen des Mähgutes von einigen Tagen sollte das Mähgut abtransportiert (z.B. zur Kompostierung) werden. Hacken und der Einsatz von Herbiziden sollten unterbleiben.

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche ist eine Gruppe mit Aufweitung anzuzeigen.

Als Initialbepflanzung sind gruppenweise Erlen und Weiden anzupflanzen. Diese Anpflanzungen haben außerhalb einer grundbuchrechtlichen Zuwegung (3m Streifen entlang des Gewässers III. Ordnung) zu erfolgen.

Um das Aufkommen von Problempflanzen wie z.B. Disteln und Großer Bärenklau zu verhindern, sind weitere Unterhaltungsmaßnahmen, in Form einer zusätzlichen Mahd zulässig. Diese sollte jedoch nur im Bedarfsfall vorgenommen werden und ist mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Norden abzustimmen.

Bewirtschaftungsvorgaben

- kein Walzen und Schleppen, Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen;
- die Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art ist nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich;
- keine Kalkung;
- Verzicht auf Biozidanwendung;
- kein Umbruch der Fläche zur Grünlandneueinsaat ("Grünlanderneuerung") bzw. zur Ackernutzung;
- keine Anlage von Erdsilos und Feldmieten;
- keine Beweidung;
- eine zweijährige Mahd ab Mitte/Ende September zur Erhaltung der Krautzone
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite beginnend;

1.3.8 Zuordnung

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

1.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch textliche und gestalterische Festsetzung verringert. Im Wesentlichen tragen folgende Planinhalte zu einer Eingriffsvermeidung / -verringerung bei:

- Das Maß der Bodenversiegelung wurde durch eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl reduziert. Die max. mögliche Bodenversiegelung beträgt weniger als 50% der Grundstücksfläche.
- Die Einfriedung der Grundstücke hat vorrangig durch die Anpflanzung mit lebenden Hecken zu erfolgen.
- Ferner wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt.
- Der erhaltenswerte Laubbaumbestand wurde zeichnerisch festgesetzt.

- Ein Parzellengraben (Gewässer III. Ordnung) wurde als Wasserfläche festgesetzt.

1.3.10 Planungsvarianten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 9A schrittweise u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 realisiert werden. In der Vergangenheit konnte das Erschließungskonzept aus finanziellen Gründen nicht weiter ausgebaut werden. Da die neueren Baubauungspläne durch Investoren realisiert werden ist der schrittweise Ausbau des Straßennetzes möglich, ohne dass die Stadt Norden die Kosten zu tragen hat. Folglich wird der Schierlingsweg im Rahmen der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 schrittweise ausgebaut.

Der Wendeweg besitzt eine Parzellenbreite von 9 m und der Ackerweg eine Breite von 7 m. Durch die daraus resultierende geringere Ausbaubreite, eignet sich der Ackerweg zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen und daher nicht zur Erschließung des Plangebietes. Folglich ist trotz der höheren Erschließungskosten eine Anbindung an den Wendeweg erforderlich.

Im Rahmen der Planung wird ein Fuß- und Radweg zur Verbindung an die Straße Flintkamp geplant. In der ursprünglichen Planfassung wurde der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2m und der beidseitige Grünstreifen jeweils auch mit einer Breite von 2m festgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines beidseitigen Grünstreifens verzichtet und der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird keine Verbindung für den motorisierten Verkehr ermöglicht. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität der Straße Flintkamp wird daher nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Planungsalternativen, die eine geringere Belastung für die Umwelt darstellen.

1.4 Zusätzliche Angaben

1.4.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, (Niedersächsischer Städtetag 1996). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

1.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes vor.

1.4.3 Monitoring (Überwachung)

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen.

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Dazu gehören zum einen Umweltauswirkungen, die auf einer gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen (z.B. Berechnung der Leistungsfähigkeit der Vorflut zum Abführen des anfallenden Oberflächenwassers).

Zum anderen sind die Umweltauswirkungen, die sich auf die Nichtdurchführung einzelner Festsetzungen beziehen, zu überprüfen, z.B. die fehlende bzw. zeitlich verschobene Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen hängt in hohem Maße von deren konsequenter Umsetzung ab. Auftretende Missstände, z.B. Mängel während der Umsetzungsphase, sind frühzeitig zu prüfen, um ggfs. Beeinträchtigungen im Vorfeld ausschließen zu können. Aufgrund von Stichproben sollte weiterhin geprüft werden, ob nach Umsetzung das beschriebene Entwicklungsziel der Maßnahmen erreicht wird. Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden in einem Kompensationskataster der Stadt Norden geführt und unterliegen einer stichprobenartigen Untersuchung.

1.4.4 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen. Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9A der Eingriffe in den Naturhaushalt bis zu einer Tiefe von ca. 35 m vorbereitet. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Die trotz festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen verlorengegangenen Werteinheiten werden im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme funktionsgerecht ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche liegt in der Stadt Norden – Westermarsch II und hat eine Größe von rd. 4.000 m². Auf einer intensiv –landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine Sukzessionsfläche (Ruderalflur) entstehen. Die Lage der Kompensationsfläche stellt eine Ergänzung zu einem nahe gelegenen Feuchtbiotop sowie zu einer angrenzenden Ausgleichsfläche dar.

Es werden keine geschützten Biotope zerstört. Die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht keine Umweltauswirkungen auf das angrenzende Feuchtbiotop.

Auf andere Schutzgüter werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Eine Umwelteinwirkung durch eine Altablagerung kann nicht ausgeschlossen werden. Da die Altablagerung sich in einer Entfernung von 160 m befindet und eine Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecke auszuschließen ist, wird die Auswirkung auf die Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft.



LEGENDE

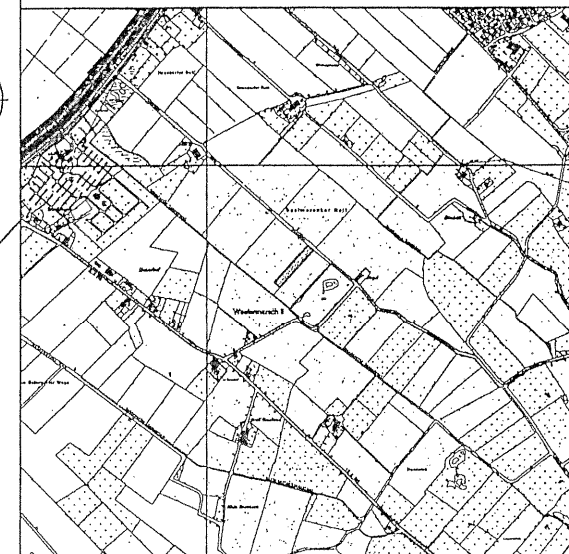
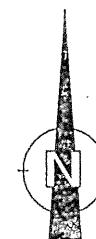
-  Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
-  Grabeland
-  Sonstige Weidefläche
-  Neuzeitlicher Ziergarten
-  Verstädtertes Dorfgebiet
-  Vorhandene Bebauung
-  Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
-  Sonstiger Graben
-  Feuchtbiotop gem. § 28a NNatG
-  Einzelbaum / Baumbestand im Siedlungsbereich
-  Buche
-  Birke
-  Urwelt-Mammutbaum
-  Umgrenzung des Plangebietes
-  Auf diesen Flächen werden keine Eingriffe vorbereitet

Stadt Norden
UVP / Grünordnung
68. Flächennutzungsplanänderung
Bebauungsplan Nr. 142

Datum: 08.08.2006	Maßstab 1:1.000
Planungsbüro Weinert	Norddeicher Straße 142 26 506 Norden Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362

AUSGLEICHSFLÄCHE

ANLAGE 2



Übersichtsplan

47

Ausgleichsmaßnahme Arten- und Lebensgemeinschaften
sowie Boden: Neuanlage einer Ruderalflur (3.380 m²)

Gruppe mit Aufweitungen

Initialbepflanzung

Initialbepflanzung

Ausgleichsmaßnahme Arten- und Lebensgemeinschaften
sowie Boden: Neuanlage einer Ruderalflur, eingeschränkt
durch Überwegungsfunktion (562 m²)

Kugelweg

Feldgrasflur

Ruderalflur

45
2

Stadt Norden

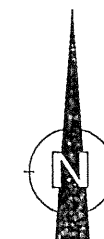
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 142
"Schierlingsweg/Flintkamp"

Bearbeitet: WEINERT

Maßstab 1:1.000

Datum: 02.01.2007

Planungsbüro Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Weinert Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362



LEGENDE



Eingriffsfläche



Fläche der
Ausgleichsmaßnahme



Stadt Norden

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 142
"Schierlingsweg/Flintkamp"

Bearbeitet: WEINERT Maßstab 1:10.000

Datum: 18.01.2006

Planungsbüro Weinert Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362